

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA Gabinete do Presidente
N.º de Entrada 590960
Classificação 15/01/
Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República e 21.12.2017
Exmo. Senhor Ministro da Economia,

A DSARS para encaminhamento à 11ª
Comissão, com anexação à 6ª Comissão

21.12.2017

Veuse Coe

PETIÇÃO: 'NÃO DEIXEM MATAR O ALOJAMENTO LOCAL'

PETIÇÃO Nº 441/XIII/3^a

A presente petição nasce da preocupação de inúmeras famílias e pequenos empreendedores com as propostas de alteração à legislação do Alojamento Local (adiante também designado por AL), apresentadas por vários Grupos Parlamentares representados na Assembleia da República, as quais demonstram um enorme desconhecimento da realidade de um setor que tem sido alvo de campanhas negativas na opinião pública, e cujas medidas, caso venham a ser aprovadas, irão destruir a própria atividade.

A atividade económica do AL desenvolveu-se em pleno período de crise, em grande medida pelo microempreendedorismo dos muitos que viram o seu sustento ameaçado pelo desemprego. Convém não esquecer que foram esses mesmos empreendedores que contribuíram, e muito, para o crescimento dos índices quantitativos do turismo, um dos principais motores da economia portuguesa.

1. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões socioeconómicas prementes:

- a) Do AL depende a subsistência e o rendimento regular de cerca de 25.000 famílias, em várias regiões, por todo o país, muitas das quais encontraram nesta atividade a única saída para a sua precariedade de vida. Só em Lisboa e no Porto, o AL é responsável pelo emprego direto de 10.000 pessoas e pela subsistência de 4.500 famílias;
- b) O AL promove a economia local e o sustento de outros tantos milhares de famílias através da injeção na economia de muitos milhares de euros, que são gastos nos mais diversos setores de atividade, nomeadamente na restauração, no comércio e nos serviços. Os clientes de AL têm por hábito consumir localmente;
- c) Ao contrário das perceções criadas, ou induzidas, junto da opinião pública, 80,5% dos titulares possuem apenas uma unidade de AL e 10,9% entre duas a três unidades. Apenas 44 em 31.000 titulares têm mais de 50 unidades. Ou seja, a ideia de que o negócio do AL é promovido pelos grandes investidores é falsa e manipuladora da opinião pública;
- d) Milhares de famílias portuguesas conseguem, hoje, cumprir com as suas obrigações bancárias, nomeadamente com empréstimos para habitação própria, para segunda habitação ou para obras de reabilitação urbana, graças ao AL;

- e) O AL foi a única alternativa de encontrar uma ocupação e obter rendimento para uma grande variedade de grupos sociais atingidos pela crise: quadros médios demitidos em processos de redução de postos, jovens que nunca conseguiram encontrar trabalho e com ajuda da família iniciaram o seu AL, pessoas em idade de pré-reforma ou reforma que já não têm espaço na lógica cruel do mercado de trabalho atual, entre outros, que criaram assim os seus próprios postos de trabalho, estimulando o emprego sustentável, o autoemprego e, conseqüentemente, uma redistribuição mais justa dos rendimentos e diminuição dos encargos sociais do Estado;
- f) O AL tem um impacto importante na receita fiscal que gera para o Estado e para as autarquias locais, através de impostos diretos e indiretos e contribuições sociais. Só na Área Metropolitana de Lisboa, as receitas geradas em impostos diretos superaram 1.660 milhões de euros, representando 1% do PIB gerado nesta região. A receita fiscal obtida com o AL quase duplicou em apenas um ano.

2. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões que têm a ver com a verdade:

- a) Não. O AL não é 'uma praga' para o país. No universo total de 5.878.756 alojamentos, só 55.000 são utilizados para AL, menos de 1%, num país onde 735.128 dos fogos estavam vagos no último Censo, e onde há mais de 1,1 milhão de casas de férias utilizadas menos de 30 dias por ano. Só em Lisboa, a grande maioria dos imóveis, onde atualmente estão instalados AL, antes estava desocupada. O AL traz uma utilização mais racional de imóveis subaproveitados;
- b) Não. O AL não é responsável pela desertificação dos centros históricos. Os centros históricos há décadas perdiam população, em especial os mais jovens. O AL trouxe, sim, uma nova vida e segurança a estes bairros. Faltam, sim, políticas sociais e de promoção da habitação e do arrendamento para fixar as populações nestas zonas e criar o desejado equilíbrio;
- c) Não. O AL não é só Lisboa e Porto. Todo o debate, e mesmo as propostas, tem como alvo duas ou três freguesias dos centros urbanos. O AL está presente em 1.587 freguesias espalhadas pelo país. Cerca de 2/3 são casas de praia. Metade dos registos está no Algarve. O AL está a impulsionar o Turismo nas Ilhas e no interior do país, mas todo o discurso continua centrado apenas em alguns bairros;
- d) Não. O AL não cria concorrência desleal ou evasão fiscal. O AL é justamente a solução para trazer para a economia formal milhares de operadores de alojamento turístico que, ao registarem-se, pagam impostos, são obrigados a cumprir regras de segurança e a preencher os requisitos legais previstos. E tem cumprido com sucesso. Desde finais de 2014, mais de 41.000 alojamentos foram registados, em especial no Algarve;

- e) Não. O AL nunca beneficiou de um regime fiscal favorável de exceção. Pelo contrário, desde 2017 que o regime fiscal aplicado aos apartamentos e às moradias teve um agravamento de 233%. Antes de 2017, o regime era exatamente igual ao dos empreendimentos turísticos;
- f) Não. Ao contrário do arrendamento urbano, que é uma atividade passiva, o AL é o resultado do trabalho, muitas vezes diário e sem horário, dias de descanso ou períodos de férias bem definidos, dos seus anfitriões: receber turistas e estar quase sempre disponível; limpar e cuidar das casas; lavar e engomar as roupas; e fazer a sua própria contabilidade, entre outros;
- g) Não. É um erro grave dizer que não há regulamentação para o AL. Portugal foi pioneiro em legislar sobre esta atividade. Desde 2008, existe legislação própria que define os requisitos mínimos, as regras de segurança e o enquadramento fiscal desta atividade. Portugal é um dos únicos países que possui uma legislação nacional para o setor. Falta sim, como em muitos setores, uma fiscalização eficaz que faça cumprir a lei;
- h) Não. O AL não é sinónimo de *low cost*. O setor do AL, em Portugal, é composto por uma oferta de grande qualidade. Uma das melhores da Europa. Algumas das propriedades mais luxuosas no Algarve são AL. Os hostels nacionais são, ano após ano, premiados como os melhores do mundo.

3. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões de estratégia nacional:

- a) Sem a oferta do AL, simplesmente não teria sido possível o Turismo ter atingido os altos índices de crescimento que registou. O Turismo é, hoje, um dos pilares da Economia nacional, um dos setores que mais contribui para o PIB nacional, não sendo por acaso que a Estratégia Turismo 2027 considera o Turismo como “uma atividade estratégica para o desenvolvimento económico e social do país, designadamente para o emprego e para o crescimento das exportações”;
- b) O AL já representa 1/3 de todas as dormidas turísticas. Em Lisboa, de acordo com os dados da Taxa Turística, o AL pode chegar a 40% das dormidas, em 2017, e sem o AL, não seria viável a realização de grandes eventos internacionais, tais como o Web Summit ou o festival da Eurovisão;
- c) O AL é, hoje, uma peça fundamental para a estratégia do Turismo nacional. Acrescenta valor e ajuda o Turismo nacional a estar na linha da frente das tendências. Traz a diversidade de oferta, ajuda a conquistar novos mercados e a reduzir a sazonalidade, humaniza e personaliza a relação com os turistas e permite mostrar o que Portugal tem de melhor: os portugueses e as suas vivências;
- d) O AL é, hoje, uma ferramenta importante na estratégia de coesão nacional, levando os benefícios do Turismo a várias regiões e populações locais que, anteriormente, estavam excluídas do circuito turístico oficial. O AL consegue chegar onde a oferta tradicional não está nem consegue estar, suprimindo as necessidades de alojamento de quem visita o Portugal profundo e não tinha antes onde pernoitar;

- e) O AL é uma das formas mais sustentáveis do Turismo. Apoia o desenvolvimento das populações locais, cria empregos onde eles escasseiam, ajuda a fixar populações no interior do país e privilegia a recuperação do património existente. Ajuda a reduzir a sazonalidade, dando vida nova a aldeias típicas do interior, que de outra forma ficariam voltadas ao abandono;
- f) O AL permite a descoberta dos locais mais remotos do país. Mostra o que de mais genuíno Portugal tem para oferecer: a sua gastronomia, a sua cultura, a sua gente. Traz desenvolvimento um pouco por todo o lado, do continente às ilhas, contribuindo assim para diminuir as assimetrias regionais;
- g) O AL tem muito outras vantagens para além da reabilitação urbana. Contribui para a dinamização da economia local. Milhares de pessoas e de pequenos negócios dependem, hoje, do setor do AL. Falamos de prestadores de serviços de proximidade, tais como pequenos empreiteiros, canalizadores, eletricitas, lavandarias, empresas de limpeza, agentes de animação turística, farmácias, padarias, cafés e comércio tradicional;
- h) O AL permite que os turistas nacionais e estrangeiros continuem a passar férias em família. Não sendo remetidos obrigatoriamente para outras opções de alojamento que não respondem às necessidades particulares de quem viaja em família, dando por isso resposta a uma tendência nacional e internacional da procura;
- i) O AL tem um efeito multiplicador na economia, contribuindo fortemente para a promoção do empreendedorismo e para a criação de muitas microempresas que nasceram para dar resposta às novas necessidades surgidas com o AL.

4. Foram entregues na Assembleia da República quatro Projetos de Lei que pretendem alterar o Regime Jurídico do Alojamento Local (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril), nomeadamente o Projeto de Lei n.º 524/XIII, apresentado pelo PS, o Projeto de Lei n.º 535/XIII, apresentado pelo CDS/PP, o Projeto de Lei n.º 574/XIII, apresentado pelo PCP e, finalmente, o Projeto de Lei n.º 653/XIII, apresentado pelo BE.

Destacamos as nossas preocupações pelo facto de uma forte pressão política, que coincide com o período pré-autárquicas, ter suscitado a apresentação de um grande número de propostas num espaço de tempo muito curto. Acreditamos que, nalgumas delas, nem sequer foram tidas em conta a complexidade técnica da atividade e o peso do setor, quer na economia nacional, quer na economia familiar, já que, se tais fatores tivessem sido tidos em conta, facilmente o legislador chegaria à conclusão de que as consequências de algumas das referidas propostas teriam um efeito desastroso, tanto na sobrevivência de milhares de famílias, como no desempenho do turismo nacional e, conseqüentemente, na economia do país. E porque não pretendemos politizar uma questão tão essencial, pedimos que os grupos parlamentares revejam as

suas propostas, tendo em consideração questões técnicas que reputamos essenciais na construção da legislação:

- a) A proposta de autorização do condomínio não tem em conta que já existem, no Código Civil e no Código de Processo Civil, mecanismos legais que permitem aos moradores das frações que integram um prédio submetido ao regime da propriedade horizontal e às próprias Administrações do Condomínio, interpor ações judiciais, sempre que considerem que estão a ser violados os seus direitos de personalidade (direito à qualidade de vida, ao repouso, ao sossego, à integridade física e psíquica dos cidadãos e à segurança), facto que, por si só, torna absolutamente desnecessária esta medida. Para além disso, é nosso entendimento que esta proposta, em vez de ajudar a resolver os litígios entre os condomínios e os titulares de estabelecimentos de AL, vai precisamente contribuir para os agravar, multiplicando os processos em Tribunal, ao contrário da realidade atual em que os Tribunais recebem muitos poucos litígios com o AL, aliás, menos dos que os que surgem por situações de 'má vizinhança' resultantes da convivência em propriedade horizontal. Considerando ainda que o número de imóveis registados como AL nestas condições é muito elevado, esta medida, ainda que fosse aplicável apenas para o futuro, iria limitar, em muito, a instalação de AL em condomínios;
- b) Do mesmo modo, qualquer alteração legislativa que determine a necessidade de alterar o uso da fração previsto no título constitutivo da propriedade horizontal, e na respetiva licença ou autorização de utilização emitida pela Câmara Municipal competente, é impraticável, na medida em que essa alteração apenas poderá ser feita se aprovada por unanimidade do condomínio, o que, por si só, poderá implicar o encerramento de grande parte dos AL registados um pouco por todo o país;
- c) A proposta de limitação da atividade do AL ao domicílio ou sede fiscal do titular da licença de exploração implicaria, desde logo, o encerramento compulsivo de mais de 90% dos estabelecimentos atualmente existentes. As propriedades em AL, no Algarve, ou em qualquer outra região de veraneio, que representam 2/3 do AL nacional, não são, por natureza, residência fiscal. Se a atividade for limitada, nos termos que já foram publicamente apresentados, os que não deixarem a atividade serão motivados a trabalhar numa economia paralela, o que é prejudicial para o país. Nesta limitação, é ainda colocado em causa o próprio conceito de Alojamento Local e das suas diferentes modalidades, sendo que a grande maioria dos atuais estabelecimentos de AL deixará de existir, sem que tenham outra alternativa viável no quadro da legislação turística. Isto porque apenas restarão 7% dos operadores, os que partilham a própria casa com os turistas e que não são casas de segunda habitação;
- d) A proposta de limitar a exploração do AL a um período máximo de 90 dias por ano torna inviável uma atividade económica de natureza permanente. Milhares de famílias, não conseguiriam sobreviver, anualmente, com um rendimento resultante de apenas 3 meses de atividade. Serão cerca de 5.000 em

Lisboa e 2.000 no Porto. Muitas destas famílias perderiam as poupanças que investiram para criarem os seus próprios postos de trabalho. Não faz ainda sentido qualquer tipo de limitação temporal numa legislação que é de âmbito nacional, sobretudo quando o turismo procura precisamente combater os efeitos da sazonalidade em todo o país. A ser implementada esta medida, estar-se-ia a pôr em causa a viabilidade económica e financeira da atividade, uma vez que muitos dos custos associados ao AL são permanentes, o que resultaria na impossibilidade de manutenção da atividade e, conseqüentemente, o seu encerramento;

- e) Quanto à intenção de os municípios poderem criar, indiscriminadamente, limites ou quotas à instalação de estabelecimentos de AL, sem indicadores nacionais claros que determinem as raras situações de pressão, não nos parece fazer sentido. Basta lembrar que, atualmente, as possíveis questões de pressão estão limitadas a duas ou três freguesias, num total de 1.587 nas quais o AL está presente. Uma medida destas permite que sejam criadas restrições injustificadas e desigualdades, que podem impedir que os benefícios do Turismo cheguem a certas regiões e municípios do país, bem como destruir a imagem e identidade do AL, que se pretende consistente em todo o país;
- f) A ideia de criar órgãos de fiscalização do AL a nível municipal, no âmbito de uma legislação de aplicação à escala nacional, como é a do Alojamento Local, também é preocupante. Irá sobrepor-se às competências que, atualmente, estão atribuídas à ASAE, e não terá um quadro sancionatório específico que não passe pelo cancelamento do registo pelo Presidente da Câmara Municipal. Todo o processo nos parece, desde logo, ilegal, impraticável e inaplicável no terreno;
- g) A migração forçada de qualquer modalidade de AL para o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos é uma não-solução, cujo impacto resultaria no desaparecimento de grande parte dos estabelecimentos de AL, uma vez que não tem em consideração que esta medida obrigaria à necessidade de serem substituídas todas as atuais licenças para outras com fins turísticos, o que só seria possível com a unanimidade do condomínio, entre outros requisitos que dificilmente poderiam ser cumpridos.

5. OBJETO DA PETIÇÃO:

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 52.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo n.º 232º do Regimento da Assembleia da República, e na Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 15/2003, de 4 de Junho, da Lei n.º 45/2007, de 24 de Agosto, e da Lei n.º 51/2017, de 13 de Julho, que aprova o Regime Jurídico que regulamenta o Direito de Petição, e tendo em conta todos os riscos para o setor expostos acima, os cidadãos que subscrevem esta petição vêm requerer a Vossas Excelências a possibilidade de poderem defender a sua posição e o setor do Alojamento Local junto dos deputados e do Governo de forma a:

- a) Sensibilizar os deputados da Assembleia da República para os efeitos económicos, sociais e financeiros que as propostas de alteração legislativa ao Regime Jurídico do Alojamento Local, vertidas nos projetos de lei acima identificados, terão, não apenas para o setor do Alojamento Local, mas para um conjunto de outros setores que dependem do sucesso deste setor para sobreviver, e sobretudo sobre os muitos homens e mulheres que, um pouco por todo o país, fazem dele o principal e único meio de subsistência;
- b) Solicitar ao Governo a promoção de estudos compreensivos sobre o mercado do Alojamento Local em Portugal, de forma a conhecer em maior detalhe as suas diferentes realidades, as características específicas deste tipo de alojamento turístico nas diferentes regiões do país, a sua dimensão, a caracterização das pessoas que exercem a atividade no setor, a sua distribuição espacial, os seus principais mercados emissores, os fatores que determinam a procura e a importância que as plataformas de intermediação de reservas têm na distribuição do mesmo, entre outros dados, que permitam às políticas que vierem a ser aplicadas terem presentes factos sobre a realidade do setor;
- c) Solicitar aos legisladores a priorização das iniciativas legislativas que contribuam para a entrada na economia formal das unidades que ainda não se encontram registadas, através de campanhas de integração e do reforço dos mecanismos de controlo com capacidade para dissuadir quem não cumpre as regras, preterindo as medidas que penalizam, precisamente, quem se encontra na economia formal. Receamos que a instabilidade legislativa em relação ao Alojamento Local promova diretamente o desinvestimento na atividade e, indiretamente, a economia informal, colocando em causa a receita fiscal, a concorrência leal e a imagem de qualidade e segurança do próprio turismo português;
- d) Solicitar a promoção de um debate mais alargado sobre o Alojamento Local, que envolva não só a diversidade do setor, mas ainda os setores direta ou indiretamente afetos a esta atividade, com objetivo de se encontrarem soluções consensuais que permitam o desenvolvimento desta atividade de forma sustentável e equilibrada, evitando que se tomem medidas precipitadas que desincentivem a iniciativa dos pequenos empreendedores, coloquem em perigo a autonomia e subsistência de milhares de famílias e, no limite, acabem com o próprio setor. Não deixem matar o Alojamento Local.

Os subscritores

Representantes da Petição “Não deixem matar o Alojamento Local”

Ana Glória Setas Teixeira Lopes Ferro

Cartão cidadão n.º

Validade:

Email:

Telefone:

Luis Miguel de Melo Torres Marques

Morada:

Oeiras,

Cartão do Cidadão n.º

Validade:

E-mail:

Telefone:

Carla Sofia Fernandes da Costa dos Reis

Morada:

Cartão do Cidadão n.º ID

E-mail:

Telefone:

Gonçalo Patrão Campos de Oliveira

Morada:

Cartão do Cidadão n.º

E-mail:

Telefone:

Paulo Jorge Duarte Matos

Morada:

Cartão do Cidadão n.º

E-mail:

Telefone: